



REGIONALNY DYREKTOR OCHRONY ŚRODOWISKA W SZCZECINIE

Szczecin, dnia 30 września 2024 roku

WONS.420.36.2023.AG.28

DECYZJA

Na podstawie art. 155 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572) – dalej zwanej Kpa, art. 75 ust. 1 pkt 1 lit. c) oraz p) i 87 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112) – dalej zwanej ustawą ooś, po rozpatrzeniu wniosku pełnomocnika, działającego w imieniu inwestora, którym jest Marina Developer Sp. z o.o., w sprawie zmiany decyzji Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Nr 3/2021 o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 1 kwietnia 2021 roku, znak: WONS-OŚ.420.71.2029.AW.26, wydanej dla przedsięwzięcia pn. „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych, kompleksu mieszkalno-handlowo-usługowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą – techniczną i turystyczną w Dziwnowie, przy ul. Wybrzeże Kościuszkowskie”, zmienionej decyzją Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 13 sierpnia 2021 roku, znak: WONS-OŚ.420.71.2019.AW.36

orzekam

zmienić ww. decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach poprzez zmianę treści jej orzeczenia i charakterystyki przedsięwzięcia w następującym zakresie:

I. Zastąpienie treści pkt. A.I Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia następującym brzmieniem:

„Przedmiotem inwestycji jest wielofunkcyjna zabudowa półwyspu pomiędzy ul. Wybrzeże Kościuszkowskie w Dziwnowie a wodami Zatoki Wrzosowskiej. Planowaną zabudowę będą tworzyć budynki mieszkalne wielorodzinne, kompleks hotelowo-usługowy, kompleks mieszkalno-handlowo-usługowy wraz z infrastrukturą towarzyszącą – techniczną i turystyczną (marina i pomost). Przedmiotowa inwestycja zostanie zlokalizowana w miejscowości Dziwnów (gmina Dziwnów), na działkach o numerach ewidencyjnych: 534/13, 534/14, 534/15, 534/16, 534/17, 534/18, 534/19, 534/20, 534/21, 534/22, 534/2, 64/29, 64/43, 64/42, 605/13, 605/8, 605/7, 605/9, 870/1, 409 oraz na działce nr 870/9.”

II. Dodanie pkt A.II ppkt 4 lit. r) o następującym brzmieniu:

„Wszelkie prace ziemne prowadzić pod stałym nadzorem geotechnicznym”.

III. Dodanie pkt A.II ppkt 4 lit. s) o następującym brzmieniu:

„Dopuszcza się lokalizowanie jednej kondygnacji podziemnej (garażu) dla segmentu M/U1 przy spełnieniu warunku podniesienia rzędnej terenu dla planowanego przedsięwzięcia do poziomu 1,7 m n.p.m., jeśli liczba miejsc postojowych zewnętrznych planowanych w ramach planowanego przedsięwzięcia okaże się niewystarczająca”.

IV. Dodanie pkt A.II ppkt 4 lit. t) o następującym brzmieniu:

„Po wykonaniu podniesienia terenu do rzędnej ok. 1,7 m n.p.m. wykonać badanie gruntu, określające warunki hydrogeologiczne na działkach inwestycyjnych. W dokumencie określającym warunki hydrogeologiczne przedstawić analizę możliwości posadowienia skrzynek/tuneli rozsączających na przedmiotowym terenie. Dokument ten przedłożyć wraz z wnioskiem o wydanie pozwolenia wodnoprawnego (w przypadku gdy będzie konieczne jego uzyskanie)”.

V. Dodanie pkt A.II ppkt 4 lit. u) o następującym brzmieniu:

„Na etapie realizacji części podziemnej dla segmentu M/U1 wykonać tymczasową obudowę

wykopu w postaci stalowej ścianki szczelnej sięgającej poniżej stropu słabo przepuszczalnych lodowcowych gruntów spoistych, a tym samym również warstwy gruntów organicznych, ograniczając oddziaływanie odwodnień na tereny sąsiednie, ze szczególnym uwzględnieniem wód Zatoki Wrzosowej”.

VI. Dodanie pkt A.II ppkt 4 lit. w) o następującym brzmieniu:

„Garaż podziemny na poziomie -1 o powierzchni maksymalnej 2400 m² dla budynku M/U1 wykonać w technologii tzw. „białej wanny”.

VII. Dodanie pkt A.II ppkt 4 lit. x) o następującym brzmieniu:

„W przypadku konieczności budowy kondygnacji -1 w segmencie M/U1 należy monitorować poziom zwierciadła swobodnego wód gruntowych w warstwie wodonośnej za pomocą piezometrów”.

VIII. Dodanie pkt A.II ppkt 4 lit. y) o następującym brzmieniu:

„Prace odwodnieniowe przy wykorzystaniu igłofiltrów przeprowadzić po wykonaniu opinii przez hydrogeologa, która przedstawi sposób realizacji i harmonogram prac. Prace odwodnieniowe prowadzić w okresie bezdeszczowym (suchym), kiedy zwierciadło wody gruntowej znajduje się na najniższym poziomie oraz pod nadzorem hydrogeologicznym. Na bieżąco prowadzić dzienniki pompowania i notować ilości zrzucanej wody oraz stany w piezometrach. Po wykonaniu robót ziemnych i kondygnacji garażowej wraz ze stropem, usunąć igłofiltry.”.

IX. Dodanie pkt A.II ppkt 4 lit. z) o następującym brzmieniu:

„Wodę gromadzącą się w wykopie odpompować i odprowadzić poza obszar oddziaływania na teren prowadzenia robót oraz ograniczyć wpływ ww. prac do terenu działki inwestycyjnej, nie powodując zalewania terenów sąsiednich.”.

X. Dodanie pkt A.II ppkt 4 lit. aa) o następującym brzmieniu:

„Zbiornik/zbiorniki na wody opadowe wykonać jako szczelne i przystosowane do niekorzystnych warunków atmosferycznych (np. nawałnych deszczy), mogących pomieścić ilości wód w wyniku ekstremalnych warunków meteorologicznych”.

XI. Dodanie pkt A.II ppkt 4 lit. ab) o następującym brzmieniu:

„Naziemne miejsca parkingowe wykonać jako powierzchnię szczelną zabezpieczającą grunt przed przedostaniem się do niego zanieczyszczeń, a w szczególności węglowodorów ropopochodnych oraz pozwalające na efektywne ich usunięcie (co wyklucza użycie na nich geokraty).”

XII. Zastąpienie treści pkt. A.III ppkt 3 punktem A.III ppkt 3 lit. a) następującym brzmieniem:

„Wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów odprowadzać poprzez system kanalizacji deszczowej do zbiorników rozsączających lub do wód Zatoki Wrzosowskiej lub do zbiorników retencyjnych (w przypadku niekorzystnych warunków gruntowych) z wykorzystaniem jej jako wody „szarej” bądź do utrzymania terenów zieleni”.

XIII. Dodanie pkt. A.III. ppkt 3 lit. b) o następującym brzmieniu:

„W przypadku zastosowania skrzynek rozsączających wody odprowadzać nie stwarzając zagrożenia dla zabudowy i zasobów wód podziemnych”.

XIV. Zastąpienie treści pkt. A.III ppkt 4 punktem A.III. ppkt 3 lit. a) następującym brzmieniem:

„Wody opadowe i roztopowe z dróg odprowadzać poprzez system kanalizacji deszczowej za pośrednictwem wpustów deszczowych i odwodnienia liniowego z terenu utwardzonego. Wody po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem, poprzez przepompownie odprowadzać do Zatoki Wrzosowskiej. Alternatywnie wody opadowe i roztopowe odprowadzać poprzez zastosowanie wielu rozproszonych układów odwodnieniowych nawierzchni dróg i chodników tj. poprzez budowę instalacji rozsączających wody opadowe (roztopowe) w gruncie przyległym złożone ze skrzynek (tuneli) rozsączających wykonanych z tworzywa sztucznego”.

XV. Dodanie pkt. A.III. ppkt 4 lit. b) o następującym brzmieniu:

„Wody opadowe z budynku parkingu (segment P) odprowadzać do ziemi jednym z poniższych rozwiązań technicznych, tj. przez układ rozsączający po uprzednim oczyszczeniu w separatorze piasku zintegrowanym z piaskownikiem lub do szczelnych zbiorników lub do wód Jeziora

Wrzosowskiego poprzez kanalizację deszczową i separator substancji ropopochodnych zintegrowany z osadnikiem piasku”.

XVI. Dodanie pkt. A.III. ppkt 4 lit. c) o następującym brzmieniu:

„Niezależnie od zastosowanego rozwiązania technologicznego, wody opadowe lub roztopowe zbierane z powierzchni dróg i parkingów, chodników, budynku parkingu (segment P), przed ich wprowadzeniem do wód lub do ziemi, podczyszczać w separatorze substancji ropopochodnych z osadnikiem.”.

XVII. Zastąpienie treści pkt. A.III ppkt 6 następującym brzmieniem:

„Dla projektowanych w obrębie budynków źródeł emisji hałasu, zastosować technologię charakteryzującą się jak najmniejszymi możliwymi mocami akustycznymi, które będą tożsame lub zbliżone do mocy akustycznej jak w przedstawionej w raporcie analizie oddziaływania przedsięwzięcia na klimat akustyczny.”.

XVIII. Dodanie pkt. A.IV. ppkt 6 o następującym brzmieniu:

„Wykonać pomiary kontrolne w zakresie emisji hałasu. Pomiary kontrolne wykonać w najbardziej niekorzystnych warunkach tj. po zrealizowaniu każdego etapu i następnie całego przedsięwzięcia, przy jednoczesnej pracy większości urządzeń oraz w najbardziej obciążonym ruchem okresie tj. sezonie turystycznym. Sprawozdanie z wykonanych pomiarów kontrolnych przedłożyć Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Wojewódzkiemu Inspektoratowi Ochrony Środowiska w Szczecinie, w terminie 1 miesiąca od ich wykonania. W przypadku stwierdzenia przekroczenia wielkości dopuszczalnych poziomów hałasu należy zastosować odpowiednie działania minimalizujące np. w formie ekranowania urządzeń emitujących hałas znajdujących się na dachach budynków lub innych.

Zastąpienie dotychczasowego brzmienia charakterystyki przedsięwzięcia następującym brzmieniem

Charakterystyka przedsięwzięcia :

Przedmiotem inwestycji jest wielofunkcyjna zabudowa półwyspu między ul. Wybrzeże Kościuszkowskie w Dziwnowie, a wodami Zatoki Wrzosowskiej. Planowaną zabudowę będą tworzyć segmenty stanowiące budynki mieszkalne wielorodzinne, kompleks hotelowo-usługowy, kompleks mieszkalno-handlowo-usługowy wraz z infrastrukturą towarzyszącą - techniczną i turystyczną (marina i pomost).

Segment M/U2 tworzy zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub zespół lokali pełniących funkcję turystyczno-rekreacyjną (mieszkania komercyjne), usytuowanych na wspólnej, nadziemnej bryle, wysokiej na 1 kondygnację. Kondygnacja ta, jako pierwsza nadziemna, będzie mieścić lokale usługowe i handlowe dostępne z przyległych ulic. Dach tej kondygnacji planuje się wykonać jako „zielony”. Powyżej tej kondygnacji planuje się rozczłonkowane 3-4 kondygnacyjne bryły budynku o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej lub zespół lokali pełniących funkcję turystyczno-rekreacyjną (mieszkania komercyjne). Pod kompleksem lokali przewiduje się garaż zamknięty dla samochodów osobowych z dachem „zielonym”. Planuje się także wykonanie naziemnych miejsc parkingowych oraz zagospodarowanie terenu (chodniki, drogi dojazdowe, zieleń urządzone). Poziom posadowienia obiektów zasadniczo planuje się ponad poziomem wód gruntowych. Poziom „0” budynku na rzędnej minimum 1,7 m n.p.m. W dolnych partiach budynku i fundamentach planuje się konstrukcję w przewodzie żelbetową monolityczną dla ścian, stropów i słupów oraz trzonów komunikacyjnych. W górnych partiach mieszkalnych będzie to częściowo konstrukcja żelbetowa monolityczna (stropy, ewentualne trzony komunikacyjne oraz miejscowe wzmocnienia trzpieniami żelbetowymi, podciągi itp.). Częściowo w zależności od statyki przewiduje się ściany murowane konstrukcyjne. Elewacje i dachy (płaskie) izolowane termicznie zgodnie z wymaganiami normowymi. Okna, witryny i drzwi do obiektu o normowych parametrach izolacyjności. Dachy obiektów mieszkalnych kryte papą lub membranami izolacyjnymi. Mieszkania będą posiadać balkony, tarasy lub loggie. Wentylacja mieszkań – mechaniczna niskociśnieniowa lub decentralny system wyciągowy. Mieszkania wyposażone w instalację klimatyzacji z indywidualnych lub grupowych jednostek. Lokale

handlowe i usługowe – wentylacja mechaniczna oraz klimatyzacja. Garaż wyposażony w wentylację bytową oraz oddymiania pożarowego.

Segment M/U1 tworzy zespół budynków usługowych z uzupełniającą funkcją mieszkalną wraz z infrastrukturą towarzyszącą – techniczną i turystyczną. Całość jest usytuowana na wspólnej, wysokiej na 1 kondygnację nadziemnej bryle. Kondygnacja ta jako pierwsza nadziemna mieścić będzie lokale usługowe i handlowe dostępne z przyległej ulicy Słonecznej oraz w drugiej linii kwartału garaż zamknięty dla samochodów osobowych. Dopuszcza się także realizację kondygnacji podziemnej pod lokalizację garażu oraz pomieszczeń obsługi technicznej budynku. Dach tej kondygnacji planuje się wykonać jako „zielony”. Powyżej tej kondygnacji planuje się budowę kilku brył budynków. W południowej części będą to stanowiące odrębne bryły budynki mieszkalne wielorodzinne lub zespół lokali pełniących funkcję turystyczno-rekreacyjną (mieszkania komercyjne). Natomiast w części północnej będzie to budynek o funkcji hotelowej (lub hotelowej w wersji „apart-hotelu”). W części parteru pod hotelem mieścić się będą dodatkowe funkcje obsługujące hotel takie jak restauracja, SPA, kompleks basenowy i część rozrywkowa z różnorodnymi funkcjami takim na przykład jak kręgielnia itp. Wokół zorganizowane zostaną drogi wewnętrzne dojazdowe, parkingi naziemne, zieleń niska i wysoka oraz szereg atrakcji rekreacyjnych dla mieszkańców o charakterze małej architektury (plac zabaw, plac rekreacji, ścieżki spacerowe, ławki, kameralne placiki, dojścia do pomostów i innych elementów infrastruktury nawodnej i tym podobne). W dolnych partiach budynku i fundamentach – konstrukcja żelbetowa monolityczna dla ścian, stropów i słupów oraz trzonów komunikacyjnych. W górnych partiach mieszkalnych częściowo żelbetowa monolityczna (stropy, ewentualne trzony komunikacyjne oraz miejscowe wzmocnienia trzpieniami żelbetowymi, podciągi itp.) Częściowo w zależności od statyki przewiduje się ściany murowane konstrukcyjne. Poziom posadowienia – zasadniczo ponad poziomem wód gruntowych z ewentualnymi przegłębieniami w rejonie pomieszczeń technicznych, podszybia wind itp. Poziom „0” budynku na rzędnej minimum 1,7 m n.p.m. Przewiduje się dobrą jakość rozwiązań architektonicznych. Elewacje i dachu (płaskie) izolowane termicznie zgodnie z wymaganiami normowymi. Okna, witryny i drzwi do obiektu o normowych parametrach izolacyjności. Dachy obiektów mieszkalnych i hotelowych kryte papą lub membranami izolacyjnymi. Dach nad 1 kondygnacją garażowo-usługowo zielony. Mieszkania/apartamenty i pokoje hotelowe posiadać będą balkony, tarasy lub loggie. Wentylacja mieszkań – mechaniczna niskociśnieniowa lub decentralny system wyciągowy lub grawitacyjna. Mieszkania wyposażone w instalację klimatyzacji z indywidualnych lub grupowych jednostek. Lokale usługowe oraz hotel – wentylacja mechaniczna oraz klimatyzacja. Garaż wyposażony w wentylację bytową i ewentualnie oddymiania pożarowego.

Ogrzewanie budynków – źródłem ciepła będzie kotłownia gazowa / kotłownie gazowe na gaz ziemny i/lub odpowiednio przygotowana instalacja zasilana prądem elektrycznym . i/lub źródłem ciepła będą pompy ciepła. Instalacja ogrzewania dla części mieszkalnej – grzejnikowa i/lub z pomp ciepła. Dla części hotelowej, HVAC - polegająca na wymianie powietrza (ogrzewanie i chłodzenie za pomocą wentylacji). Instalacja ciepłej wody użytkowej – mieszana kombinacja – pompy ciepłą i lokalnie podgrzewacze elektryczne. Przewiduje się możliwość lokalizowania paneli fotowoltaicznych na dachu.

Segment M/U3 tworzy zespół 20 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem funkcji usługowej w parterze lub zespół lokali pełniących funkcję turystyczno-rekreacyjną (mieszkania komercyjne) również z dopuszczeniem usług w parterze, 4 kondygnacyjnych. Wokół budynków zostaną zorganizowane wewnętrzne drogi dojazdowe, parkingi naziemne, zieleń niska i wysoka oraz szereg atrakcji rekreacyjnych dla mieszkańców, funkcjonalnie połączonych z obiektami małej architektury (plac zabaw, plac rekreacji, ścieżki spacerowe, ławki, kameralne skwerki i tym podobne). Eksploatacja tego segmentu będzie źródłem typowych emisji komunalnych związanych z realizacją funkcji mieszkaniowej i ewentualnych usług nieuciążliwych. W dolnych partiach budynku i fundamentach – konstrukcja żelbetowa monolityczna dla ścian, stropów i słupów oraz trzonów komunikacyjnych. W górnych partiach mieszkalnych częściowo żelbetowa monolityczna (stropy, ewentualne trzony komunikacyjne oraz miejscowe wzmocnienia trzpieniami żelbetowymi, podciągi itp.) Częściowo w zależności od statyki przewiduje się ściany murowane konstrukcyjne. Poziom posadowienia – zasadniczo ponad poziomem wód gruntowych. Poziom „0” budynku na rzędnej

minimum 1,7 m n.p.m. Elewacje i dachy (płaskie) izolowane termicznie zgodnie z wymaganiami normowymi. Okna, witryny i drzwi do obiektu o normowych parametrach izolacyjności. Dachy obiektów mieszkalnych kryte papą lub membranami izolacyjnymi. Mieszkania posiadać będą balkony, tarasy lub loggie. Wentylacja lokali – mechaniczna niskociśnieniowa lub decentralny system wyciągowy lub grawitacyjna. Mieszkania wyposażone w instalację klimatyzacji z indywidualnych lub grupowych jednostek.

Ogrzewanie budynków – źródłem ciepła będzie kotłownia gazowa / kotłownie gazowe na gaz ziemny i/lub odpowiednio przygotowana instalacja zasilana prądem elektrycznym . i/lub źródłem ciepła będą pompy ciepła. Instalacja ogrzewania dla części mieszkalnej – grzejnikowa i/lub z pomp ciepła. Dla części hotelowej, HVAC - polegająca na wymianie powietrza (ogrzewanie i chłodzenie za pomocą wentylacji). Instalacja ciepłej wody użytkowej – mieszana kombinacja – pompy ciepła i lokalnie podgrzewacze elektryczne. Przewiduje się możliwość lokalizowania paneli fotowoltaicznych na dachu.

Segment P tworzy budynek parkingu otwartego (ok. 252 MP), który zapewni stosowną do wymagań dla mieszkań i usług, część miejsc parkingowych. Planuje się 3 poziomy parkowania (parter – parkowanie na gruncie i dwa kolejne poziomy na płytach stropowych budynku). Budynek parkingu będzie 3 kondygnacyjny, niepodpiwniczony. Przewiduje się zastosowanie rozwiązania konstrukcyjnego systemowego od jednego z dostępnych na rynku dostawców prefabrykowanych konstrukcji parkingowych. Konstrukcja parkingu w przewadze stalowa, z niezbędnymi elementami żelbetowymi. Poziom posadowienia fundamentów ponad poziomem wód gruntowych. Poziom „0” budynku na rzędnej minimum 1,7 m n.p.m. Garaż będzie miał charakter garażu wielopoziomowego otwartego z układem trzonów komunikacyjnych i ramp zjazdowych Dach budynku (będzie płytą garażową z parkingami). Budynek planuje się otoczyć zielenią niską i wysoką.

Planuje się następujące maksymalne wysokości budynków dla poszczególnych segmentów: SEGMENT M/U1: $H_{\max} = 19$ m, SEGMENT M/U2: $H_{\max} = 15,5$ m, SEGMENT M/U3: $H_{\max} = 15,5$ m, SEGMENT P: $H_{\max} = 9$ m.

Infrastrukturę towarzyszącą będą tworzyć:

- 1) publiczne drogi dojazdowe i drogi wewnętrzne,
- 2) utwardzone miejsca postojowe naziemne,
- 3) chodniki oraz w niektórych rejonach utwardzone ścieżki rowerowe,
- 4) parterowe pawilony usługowe,
- 5) przestrzeń rekreacji dla mieszkańców i turystów m.in. plac zabaw, strefy rekreacji, alejki parkowe, urządzona zieleń wysoka i niska,
- 6) infrastruktura techniczna umożliwiająca m.in. odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, ścieków sanitarnych, doprowadzanie wody, gazu i energii oraz oświetlenie terenu,
- 7) infrastruktura rekreacji wodnej i nadwodnej tj. przystań śródlądowa dla nie mniej niż 10 statków i wykorzystująca linię brzegową na długości ok. 40 m (głębokość podejścia 3,5 m), zwana w dalszej części opracowania mariną oraz pomost.

W zakresie pomostu mariny (przystani jachtowej) rozważa się wykonanie pomostu jako pływającego, mocowanego na dąlbach (palach/wiązkach pali). Ze względu na lokalizację inwestycji na obszarach zagrożonych powodzią planuje się zastosowanie rozwiązań teleskopowych, dostosowujących się do zmiennych poziomów wody. W pomostach pływających zostaną zastosowane płytki siatkobetonowe lub ze stali ocynkowanej ogniowo/tworzywowe wypełnione materiałem wypornościowym. Dalby będą tworzyły pale żelbetowe/stalowe/drewniane. Nawierzchnia zostanie wykonana z desek drewnianych lub kompozytowych oraz stali ocynkowanej ogniowo. Slip będzie betonowy/kompozytowy dostosowany do wielkości planowanej mariny. Dodatkowe wyposażenie pomostu będą stanowiły: obejmę palowe dla pomostów pływających ze stali ocynkowanej/tworzywa sztucznego, odnogi cumownicze długości ze stal ocynkowanej z drewnem/kompozytem, płytki z tworzywa sztucznego, trap ze stali ocynkowanej ogniowo/drewna/kompozytu, pompa do opróżniania zbiorników ściekowych, oświetlenie nawigacyjne z tworzywa sztucznego, pachołki cumownicze

z żeliwa/stali ocynkowanej ogniowo/stali nierdzewnej, postumenty oświetleniowo dystrybucyjne jako słupki z tworzywa sztucznego z obudową ze stali nierdzewnej, wyposażone w źródło światła i niezbędny osprzęt elektryczny (gniazda), z zaworami wodnymi, drabinki ze stali ocynkowanej ogniowo/stali nierdzewnej, knagi ze stali ocynkowanej ogniowo/stali nierdzewnej, stanowisko ratownicze ze stali ocynkowanej ogniowo/stali nierdzewnej. Wykonanie pomostu mariny nie wymaga przeprowadzenia prac pogłębiarskich. Umieszczenie w dnie słupów i dalb nie będzie miało znaczącego wpływu na ukształtowanie dna. Wykonanie przystani jachtowej (mariny) wymaga: wykonania slipu, a w związku z tym niezbędne będzie umocnienie nabrzeża; wykonania utwardzonego dojazdu i dojścia technicznego na czas wykonywania robót (szerokość ok. 3 m) umożliwiającego wjazd - pojazd na platformę pływającą, z której będą dokonywane roboty gruntowe umożliwiające zakopanie infrastruktury dostarczającej prąd i wodę na przystań, miejscowego utwardzenia nabrzeża w celu bezpiecznego posadowienia trapu.

Planuje się wykonanie pomostu rekreacyjnego po wschodniej (płytkiej) stronie półwyspu, w sąsiedztwie budowanego etapu I inwestycji. Pomost wykonany będzie jako pływający, mocowany na dalbach (palach/wiązkach pali). Ze względu na lokalizację inwestycji na obszarach zagrożonych powodzią planuje się zastosowanie rozwiązań teleskopowych, dostosowujących się do zmiennych poziomów wody. W pomoście pływającym zostaną zastosowane pływaki siatkobetonowe lub ze stali ocynkowanej ogniowo/tworzywowe wypełnione materiałem wypornościowym. Dalby będą tworzyły pale żelbetowe/stalowe/drewniane. Nawierzchnia zostanie wykonana z desek drewnianych lub kompozytowych oraz stali ocynkowanej ogniowo. Do pomostu prowadzić ma wąska ścieżka spacerowa. Wykonanie pomostu nie wymaga przeprowadzenia prac pogłębiarskich. Umieszczenie w dnie słupów i dalb nie będzie miało znaczącego wpływu na ukształtowanie dna.

Teren inwestycji zostanie uzbrojony w następujące sieci i przyłącza:

- Sieć i przyłącza wodociągowe - zasilenie w wodę zimną przewiduje się z przyłączy wody sieci miejskiej doprowadzonych do wodomierza w każdym z budynków lub alternatywnie w studniach wodomierzowych.
- Sieć i przyłącza kanalizacji deszczowej z wylotem – wody opadowe z dachów będą odprowadzane poprzez system kanalizacji deszczowej do zbiorników rozsączających lub do wód Zatoki Wrzosowskiej lub do zbiorników retencyjnych z wykorzystaniem ich jako wody szarej bądź do utrzymania terenów zieleni. Dopuszcza się zastosowanie szczelnych zbiorników na wody opadowe i roztopowe z awaryjnym przelewem do wód Zatoki Wrzosowskiej. Wody opadowe z dróg będą odprowadzane poprzez system kanalizacji deszczowej za pośrednictwem wpustów deszczowych i odwodnienia liniowego z terenu utwardzonego, poprzez przepompownię do wód Zatoki Wrzosowskiej. Wody opadowe przed odprowadzeniem zostaną oczyszczone w separatorze substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem. Alternatywnie wody opadowe i roztopowe będą odprowadzane poprzez wiele rozproszonych układów odwodnieniowych nawierzchni dróg i chodników poprzez instalacje (składające się ze skrzynek rozsączających) rozsączające wody opadowe i roztopowe w gruncie przyległym.
- Sieć i przyłącza kanalizacji sanitarnej - ścieki sanitarne będą odprowadzone do zewnętrznej sieci miejskiej.
- Sieć elektroenergetyczna 0,4 kV z przyłącza energetycznego – stacja transformatorowa (posadowienie po stronie operatora sieci).
- Osiedlowa sieć teleinformatyczna - na terenie osiedla wybudowana zostanie jedno i dwuotworowa teletechniczna kanalizacja kablowa, która zostanie wykorzystana do prowadzenia kabli operatorów świadczących usługi telekomunikacyjne w poszczególnych budynkach. Kanalizacja kablowa zostanie wprowadzona do pomieszczeń teletechnicznych znajdujących się w każdym budynku. Do kanalizacji kablowej operatorzy telekomunikacyjni będą nawiązywać własne kanalizacje kablowe prowadzone w ulicy.
- Za podstawowe źródło ciepła przyjmuje się energię wytworzoną podczas spalania gazu lub energię elektryczną. Ogrzewanie budynków – źródłem ciepła będzie kotłownia gazowa/kotłownie gazowe

na gaz ziemny lub odpowiednio przygotowana instalacja zasilana prądem elektrycznym i/lub źródłem ciepła będą pompy ciepła. Instalacja ogrzewania dla części mieszkalnej – grzejnikowa i/lub z pomp ciepła. Dla części hotelowej, HVAC - polegająca na wymianie powietrza (ogrzewanie i chłodzenie za pomocą wentylacji). Instalacja ciepłej wody użytkowej – mieszana kombinacja – pompy ciepła i lokalnie podgrzewacze elektryczne. Przewiduje się możliwość lokalizowania paneli fotowoltaicznych na dachu.

Wnioskodawca przewiduje ewentualne zaopatrywanie w paliwo maszyn na terenie budowy w sytuacji, w której ze względów technologicznych będzie konieczne używanie maszyn typu: nagrzewnice olejowe bądź agregaty prądotwórcze na olej napędowy (np. do dodatkowego doświetlenia placu budowy). Przewiduje się wykorzystywanie zbiornika na paliwo o maksymalnej pojemności 1000 l. Dwupłaszczowy zbiornik na paliwo zostanie umieszczony w bezpośrednim sąsiedztwie biura budowy, co umożliwi nadzór nad nim kadry i firmy ochroniarskiej pilnującej budowy.

Przedmiotowa inwestycja zostanie zlokalizowana w miejscowości Dziwnów (gmina Dziwnów), na działkach o numerach ewidencyjnych: 534/13, 534/14, 534/15, 534/16, 534/17, 534/18, 534/19, 534/20, 534/21, 534/22, 534/2, 64/29, 64/43, 64/42, 605/13, 605/8, 605/7, 605/9, 870/1, 409 oraz na działce nr 870/9.

Uzasadnienie

W dniu 15 listopada 2023 roku Pani Elżbieta Dusza-Zwolińska, działając w imieniu Marina Developer Sp. z o.o. wystąpiła do tut. organu z wnioskiem o wydanie zmiany decyzji Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 1 kwietnia 2021 roku, znak: WONS-OŚ.420.71.2019.AW.26 wydanej dla przedsięwzięcia pn. „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych, kompleksu mieszkalno-handlowo-usługowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą – techniczną i turystyczną w Dziwnowie, przy ul. Wybrzeże Kościuszkowskie” i następnie zmienionej decyzją Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 13 sierpnia 2021 roku, znak: WONS-OŚ.420.71.2019.AW.36.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie, będąc na podstawie art. 75 ust. 1 pkt 1 lit. c) oraz p) ustawy ooś (realizacja inwestycji na obszarach morskich oraz realizacja inwestycji polegającej na zmianie lub rozbudowie przedsięwzięć, dla których do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach właściwy był regionalny dyrektor ochrony środowiska) organem właściwym do wydania zmiany decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, przeanalizował przedłożoną dokumentację pod kątem formalnym i stwierdzając braki uniemożliwiające wszczęcie postępowania w przedmiotowej sprawie, pismem z dnia 17 listopada 2023 r., znak: WONS.420.36.2024.AG.1, wezwał do jej uzupełnienia w następującym zakresie: przedstawienie całkowitego zakresu zmian względem zapisów decyzji nr 3/2021 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 01 kwietnia 2021 r., znak: WONS-OŚ.420.71.2019.AW.26 oraz załącznika do ww. decyzji, wydanej dla przedsięwzięcia pn. „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych, kompleksu mieszkalno-usługowego oraz kompleksu mieszkalno-handlowo-usługowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą – techniczną i turystyczną w Dziwnowie, przy ul. Wybrzeże Kościuszkowskie”, zmienionej decyzją Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 13 sierpnia 2021 r. WONS-OŚ.420.71.2019.AW.36, poprzez odniesienie się do konkretnych jej punktów, które mają podlegać zmianie (uchylenie, nowe brzmienie zapisu, dodatkowy warunek itp.); przedłożenie oryginałów wypisów z rejestru gruntów lub innego dokumentu, w postaci papierowej lub elektronicznej, wydanego przez organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków, pozwalający na ustalenie stron postępowania, zawierający co najmniej numer działki ewidencyjnej oraz, o ile zostały ujawnione: numer jej księgi wieczystej, imię i nazwisko albo nazwę oraz adres podmiotu ewidencyjnego, obejmujący przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz obejmujący obszar, o którym mowa w art. 74 ust. 3a zdanie drugie, z zastrzeżeniem ust. 1a ustawy ooś. Powyższe dokumenty uzupełniono w dniu 04 grudnia 2024 r.

Zgodnie z treścią decyzji Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 1 kwietnia 2021 roku, znak: WONS-OŚ.420.71.2019.AW.26, uprzednio analizowane przedsięwzięcie zgodnie z treścią rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 roku, poz. 1839) zostało zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b, czyli jako zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o powierzchni nie mniejszej niż 0,5 ha w granicy form ochrony przyrody; pkt 57 lit. b, czyli jako zabudowa usługowa nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o powierzchni nie mniejszej niż 0,5 ha w granicy form ochrony przyrody; pkt 58 lit a, czyli jako garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,2 ha w granicy form ochrony przyrody; pkt 65 lit. a i b czyli jako przystanie śródlądowe dla nie mniej niż 10 statków i wykorzystujące linię brzegową na długości większej niż 20 m. Biorąc pod uwagę przedłożone w przedmiotowej sprawie materiały, należy stwierdzić, iż planowane przedsięwzięcie pozostaje w zgodności z kwalifikacją uwzględnioną w pierwotnej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla analizowanego przedsięwzięcia.

Będąc zatem w posiadaniu wniosku kompletnego pod względem formalnym, na podstawie art. 61 § 4 ustawy Kpa oraz mając na uwadze fakt, iż w niniejszym postępowaniu liczba stron będzie większa niż 10, obwieszczeniem z dnia 06 grudnia 2023 r. znak: WONS.420.36.2023.AG.2 zawiadomiono wszystkie strony postępowania o wszczęciu postępowania w sprawie wydania zmiany decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia, a także o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, wypowiedzenia się co do zebranych materiałów i dowodów oraz zgłaszania uwag i wniosków. Wobec faktu, że liczba stron postępowania przekracza 10, organ zawiadamiał strony o podejmowanych czynnościach zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy ooś, w trybie art. 49 Kpa. Wszystkie zawiadomienia były publikowane w siedzibie Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz zamieszczane na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Szczecinie. O powyższym sposobie zawiadamiania tut. organ poinformował strony postępowania w zawiadomieniu, które zostało wywieszane na tablicy informacyjnej Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Szczecinie i na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz ogłoszone w sposób zwyczajowo przyjęty w Urzędzie Miejskim w Dziwnowie.

Po przeanalizowaniu przedłożonego raportu tutejszy organ stwierdził braki merytoryczne, które uniemożliwiały przeprowadzenie dalszych etapów postępowania i tym samym pismem z dnia 07 grudnia 2023 r., znak: WONS.420.36.2023.AG.4 wezwał o uzupełnienie przedłożonej dokumentacji. W dniu 08 grudnia 2023 r. przedłożono wyjaśnienia dotyczące numeru działek ewidencyjnych przedmiotowego przedsięwzięcia. Następnie pismem z dnia 28 grudnia 2023 r., wnioskodawca złożył wniosek o przedłużenie terminu złożenia odpowiedzi na wezwanie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 07 grudnia 2023 r., znak: WONS.420.36.2023.AG.4. Wobec powyższego, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie pismem z dnia 08 stycznia 2024 r., znak: WONS.420.36.2023.AG.5 wyznaczył nowy termin na wniesienie odpowiedzi na wezwanie z dnia 07 grudnia 2023 r., znak: WONS.420.36.2023.AG.4, tj. do dnia 29 stycznia 2024 r. Pismem z dnia 22 stycznia 2024 r., wnioskodawca złożył wniosek o ponowne przedłużenie terminu złożenia odpowiedzi na wezwanie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 07 grudnia 2023 r., znak: WONS.420.36.2023.AG.4. W związku z powyższym, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie pismem z dnia 24 stycznia 2024 r., znak: WONS.420.36.2023.AG.6 ponownie wyznaczył nowy termin na wniesienie odpowiedzi na wezwanie z dnia 07 grudnia 2023 r., znak: WONS.420.36.2023.AG.4, tj. do dnia 31 marca 2024 r. W dniu 28 marca 2024 r. wnioskodawca przedłożył uzupełnienie stanowiące odpowiedź na wezwanie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 07 grudnia 2023 r., znak: WONS.420.36.2023.AG.4. Po zapoznaniu się z przedłożoną dokumentacją, tut. organ uznał, iż nie wyczerpuje ona zagadnień wskazanych w powyższym wezwaniu, w związku z czym pismem z dnia

04 kwietnia 2024 r., znak: WONS.420.36.2023.AG.8 ponownie wezwał wnioskodawcę do pisemnego złożenia wyjaśnień i uzupełnień do przedłożonej dokumentacji. W dniu 19 kwietnia 2024 r. przedłożono uzupełnienie stanowiące odpowiedź na powyższe wezwanie.

W dniu 23 kwietnia 2024 r., pismami znak: WONS.420.36.2023.9, WONS.420.36.2023.10 i WONS.420.36.2023.11, tut. organ zgodnie z art. 77 ust. 1 pkt. 1, 2 i 4 ustawy ooś, wystąpił do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kamieniu Pomorskim, Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Gryficach Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z prośbą o wyrażenie odpowiednio opinii lub wydanie uzgodnienia warunków realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia.

Zgodnie z art. 33 ust. 1, art. 33a, art. 34 w związku z art. 79 ustawy ooś, obwieszczeniem z dnia 23 kwietnia 2024 r., znak: WONS.420.36.2023.AG.14 organ zawiadomił społeczeństwo o możliwości zapoznania się ze zgromadzoną dokumentacją oraz składania uwag i wniosków w przedmiotowej sprawie. Informacja o prowadzonych konsultacjach zamieszczona została na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz w siedzibie Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Szczecinie na tablicy informacyjnej, a także na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Dziwnowie. Uwagi i wnioski w ramach prowadzonych konsultacji społecznych można było składać przez 30 dni, tj. w dniach od 25 kwietnia 2024 r. do 24 maja 2024 r. włącznie. W określonym terminie żaden z przedstawicieli społeczeństwa nie wyraził chęci zapoznania się ze zgromadzoną dokumentacją dot. planowanego przedsięwzięcia, żaden z przedstawicieli społeczeństwa w przedmiotowej sprawie w czasie trwania konsultacji nie złożył również uwag ani wniosków.

Pismem z dnia 02 maja 2024 r., znak: NZNS.9022.2.22.2024.AM Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Kamieniu Pomorskim pozytywnie zaopiniował przedmiotowe przedsięwzięcie.

W dniu 21 maja 2024 r., pismem z dnia 20 maja 2024 r., znak: SG.ZZŚ.4900.5.2024.AZ Dyrektor Zarządu Zlewni w Gryficach Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie wezwał wnioskodawcę do pisemnego złożenia wyjaśnień i uzupełnień do przedłożonego raportu, które pismem z dnia 22 maja 2024 r., znak: WONS.420.36.2023.AG.16 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie przekazał wnioskodawcy.

Pismem z dnia 23 maja 2024 r., znak: WŚ.52011.4.24.AZ(8) Zastępca Dyrektora ds. Oznakowania Nawigacyjnego działający z upoważnienia Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie uzgodnił realizację przedmiotowego przedsięwzięcia.

W dniu 20 czerwca 2024 r. wnioskodawca zwrócił się z prośbą o przedłużenie terminu na złożenie odpowiedzi na pismo Dyrektora Zarządu Zlewni w Gryficach Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 20 maja 2024 r., znak: SG.ZZŚ.4900.5.2024.AZ. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie pismem z dnia 21 czerwca 2024 r. znak: WONS.420.36.2023.AG.17 przychylił się do przedmiotowego wniosku i wyznaczył nowy termin na wniesienie odpowiedzi na przedmiotowe wezwanie do dnia 11 lipca 2024 r. W dniu 10 lipca 2024 r. wnioskodawca przedłożył uzupełnienie stanowiące odpowiedź na wezwanie Dyrektora Zarządu Zlewni w Gryficach Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 20 maja 2024 r., znak: SG.ZZŚ.4900.5.2024.AZ. Wobec powyższego Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie pismem z dnia 12 lipca 2024 r., znak: WONS.420.36.2023.AG.19 wystąpił o ponowną opinię dla ww. przedsięwzięcia do organu opiniującego w przedmiotowym postępowaniu, tj. do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kamieniu Pomorskim, natomiast pismami znak: WONS.420.36.2023.AG.18 i WONS.420.36.2023.AG.20 wystąpił o ponowne uzgodnienie warunków realizacji ww. przedsięwzięcia bądź podtrzymanie dotychczas wyrażonego stanowiska w sprawie do organów uzgadniających w przedmiotowym postępowaniu, tj. do Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie i do Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Gryficach.

W toku postępowania ujawniono nowe informacje, dlatego też zgodnie z art. 33 ust. 1, art. 33a, art. 34 w związku z art. 79 ustawy ooś, obwieszczeniem z dnia 12 lipca 2024 r., znak: WONS.420.36.2023.AG.23 organ zawiadomił społeczeństwo o możliwości zapoznania się ze

zgrupowaną dokumentacją oraz składania uwag i wniosków w przedmiotowej sprawie. Informacja o prowadzonych konsultacjach zamieszczona została na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz w siedzibie Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Szczecinie na tablicy informacyjnej, a także na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Dziwnowie. Uwagi i wnioski w ramach prowadzonych konsultacji społecznych można było składać przez 30 dni, tj. w dniach od 15 lipca 2024 r. do 13 sierpnia 2024 r. włącznie. W określonym terminie żaden z przedstawicieli społeczeństwa nie wyraził chęci zapoznania się ze zgrupowaną dokumentacją dot. planowanego przedsięwzięcia, żaden z przedstawicieli społeczeństwa w przedmiotowej sprawie w czasie trwania konsultacji nie złożył również uwag ani wniosków.

Pismem z dnia 19 lipca 2024 r., znak: WŚ.52011.1.24.AZ(11) Zastępca Dyrektora ds. Oznakowania Nawigacyjnego działający z upoważnienia Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie podtrzymał swoje stanowisko wyrażone w piśmie z dnia 23 maja 2024 r., znak: WŚ.52011.4.24.AZ(8).

Pismem z dnia 25 lipca 2024 r., znak: NZNS.9022.2.22.2024.AM Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Kamieniu Pomorskim podtrzymał swoje stanowisko wyrażone w piśmie z dnia 02 maja 2024 r., znak: NZNS.9022.2.22.2024.AM.

Pismem z dnia 14 sierpnia 2024 r., znak: SG.ZZŚ.4900.5.2024.AZ (data wpływu do tutejszego organu 21 sierpnia 2024 r.) Dyrektor Zarządu Zlewni w Gryficach Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie uzgodnił realizację przedmiotowego przedsięwzięcia.

Przed wydaniem wnioskowanej decyzji, tut. organ zgodnie z art. 10 § 1 Kpa zawiadomieniem z dnia 23 sierpnia 2024 r., znak: WONS.420.36.2023.AG.25 zapewnił stronom możliwość zapoznania się ze zgrupowaną w sprawie dokumentacją oraz wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Jednocześnie, z uwagi na konieczność dokonania niezbędnych czynności administracyjnych i związanych z nią terminów, wynikających z procedury oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko, ustalono nowy termin na wydanie zmiany decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach tj. do dnia 30 września 2024 r. W wyznaczonym terminie żadna ze stron postępowania nie zgłosiła się do tut. urzędu w celu zapoznania się ze zgrupowaną w przedmiotowej sprawie dokumentacją, nie zostały przedstawione również żadne uwagi do sprawy, dlatego też bazując na podstawie zebranego materiału dowodowego, tut. organ wydał w oparciu o art. 75 ust. 1 pkt. 1 lit. c) oraz p) ustawy o zmianę decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Podstawą prawną do wydania przedmiotowej decyzji był również art. 87 ww. ustawy, określający zakres i odpowiednie przepisy stosowane w postępowaniu dotyczącym zmiany decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Niniejsza decyzja została wydana także w oparciu o art. 155 Kpa stanowiący przesłankę do wydania przedmiotowego rozstrzygnięcia.

Zmiana decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla analizowanego przedsięwzięcia obejmuje zmiany w zakresie: sposobu odprowadzania wód opadowych i roztopowych dla planowanej inwestycji oraz dotyczy wariantowego rozwiązania odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz dróg; podniesienia maksymalnej wysokości budynków w granicach segmentów M/U1 i M/U3; dopuszczenia kondygnacji podziemnej; źródeł energii; charakterystyki segmentu M/U1; funkcji w dotychczasowym segmencie M na M/U3.

W odniesieniu do funkcji segmentu M/U1 będzie on stanowił zespół budynków handlowo-usługowych z uzupełniającą funkcją mieszkaniową wraz z infrastrukturą towarzyszącą (techniczną) i turystyczną. Natomiast pierwotnie segment M/U1 miał stanowić kompleks mieszkalno-usługowy, utworzony z budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub zespołu lokali pełniących funkcję turystyczno-rekreacyjną, lokali usługowych oraz zamkniętego garażu.

Zmiana funkcji będzie dotyczyła również segmentu M/U3, który dotychczas określany był jako segment M. Docelowo będzie on stanowił zespół budynków o funkcji mieszkalnej z dopuszczeniem usług w parterze, podczas gdy pierwotnie zakładano, iż segment M będzie stanowił zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub zespół lokali pełniących funkcję turystyczno-rekreacyjną z infrastrukturą towarzyszącą.

Jednym z elementów projektowanych zmian jest również zmiana wysokości budynków w granicach segmentów M/U1 oraz M/U3. Pierwotnie wysokość obiektów zlokalizowanych w granicach segmentów M/U1 oraz M/U3 wynosiła odpowiednio 15,5 m i 12 m, natomiast w wyniku realizacji projektowanych zmian wysokość budynków w segmencie M/U1 wyniesie 19 m, z kolei budynków zlokalizowanych w segmencie M/U3 – 15,5 m. Zgodnie z przedłożonym raportem zmiana wysokości przedmiotowych budynków nie będzie wiązała się ze zwiększeniem liczby kondygnacji. Wraz z projektowanymi modyfikacjami zmianie ulegnie szacowana liczba pokoi hotelowych, których liczba będzie wynosić 180 szt. W odniesieniu do uprzednio wydanej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, liczba ta zwiększy się o 60 pokoi. Tym samym zwiększy się szacowana liczba gości hotelowych. Powyższa zmiana wynika wyłącznie ze zmniejszenia powierzchni użytkowej pomieszczeń i dostosowania jej np. do wariantu hotelu trzygwiazdkowego. Wobec powyższego zwiększenie liczby pokoi hotelowych może nastąpić bez konieczności zwiększenia liczby kondygnacji oraz powierzchni zabudowy projektowanego budynku. Jak wskazali autorzy raportu, powyższe zmiany wynikają m.in. z ograniczeń jakie stawiają gestorzy sieci przy realizacji przedsięwzięcia. Zmiana wysokości budynków zlokalizowanych w segmencie M/U1 ma na celu zwiększenie możliwości przy projektowaniu rozwiązań instalacyjnych i technologicznych, użytkowania na każdej kondygnacji przestrzeni na instalacje podsufitowe.

W ramach zamierzenia inwestycyjnego podstawowym źródłem energii będzie energia wytworzona podczas spalania gazu lub energia elektryczna. Projektowane budynki będą ogrzewane przez kotłownię lub kotłownie gazowe na gaz ziemny lub instalację zasilaną prądem elektrycznym i/lub pompy ciepła. Ponadto inwestor przewiduje możliwość wykonania paneli fotowoltaicznych na dachu budynku.

W ramach projektowanych zmian zaplanowano wykonanie kondygnacji podziemnej, w której zlokalizowany zostanie garaż oraz pomieszczenia obsługi technicznej budynku. Dach tej kondygnacji planuje się wykonać jako „zielony”. Ponadto powyżej tej kondygnacji planuje się budowę kilku brył budynków tworzących segment M/U1. Głębokość wykopów przewidzianych do realizacji, w związku z projektowanymi zmianami będzie sięgać do 2,45 m p.p.t., z punktowymi przegłębieniami pod szyby wind do głębokości 2,95 m p.p.t.. W przypadku napływania wody gruntowej do wykopu będzie on odwadniany za pomocą igłofiltrów, z powierzchniowym zrzutem odpompowanej wody. Prowadzenie prac odwodnieniowych będzie poprzedzone wykonaniem opinii hydrogeologa, który przedstawi sposób i harmonogram prac oraz będzie prowadził nadzór nad prowadzonymi pracami. Powierzchnia posadzki parkingu podziemnego odwodniona zostanie za pomocą odwodnienia liniowego oraz odwodnień punktowych. Projektowaną kanalizację podposadzkową będzie stanowić połączenie odwodnienia liniowego i odwodnień punktowych, separatory substancji ropopochodnych oraz przepompownie. Separatory substancji ropopochodnych zostaną usytuowane wewnątrz i na zewnątrz projektowanego obiektu. Ścieki z mycia garaży podziemnych będą docelowo odprowadzane do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej. W przypadku zrealizowania kondygnacji podziemnej inwestor dopuszcza możliwość posadowienia piezometrów monitorujących poziom zwierciadła swobodnego wód gruntowych w warstwie wodonośnej. W związku z dopuszczeniem kondygnacji podziemnej, zwiększy się liczba miejsc postojowych. W uprzednio wydanej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach łączna liczba miejsc postojowych wynosiła 746, natomiast w wyniku realizacji projektowanych zmian będzie ich 858.

Projektowane zmiany obejmują również sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz dotyczą wariantowego rozwiązania ich odprowadzania z powierzchni dachów oraz dróg. Dotychczas wody opadowe i roztopowe z dachów projektowanych obiektów miały być odprowadzane poprzez projektowany indywidualny system kanalizacji deszczowej do zbiorników rozsączających. Z kolei wody opadowe i roztopowe z dróg miały być odprowadzane poprzez projektowany system kanalizacji deszczowej, separator substancji ropopochodnych i przepompownię do wód Zatoki Wrzosowskiej. Inwestor przewidywał również montaż szczelnych zbiorników na wody opadowe z awaryjnym przelewem do wód Zatoki Wrzosowskiej. Natomiast w wyniku wprowadzenia projektowanych zmian, wody opadowe z dachów będą odprowadzane poprzez system kanalizacji

deszczowej do zbiorników rozsączających lub do wód Zatoki Wrzosowskiej lub do zbiorników retencyjnych z wykorzystaniem ich jako wody szarej bądź do utrzymania terenów zieleni. Dopuszcza się zastosowanie szczelnych zbiorników na wody opadowe i roztopowe z awaryjnym przelewem do wód Zatoki Wrzosowskiej. Wody opadowe z dróg będą odprowadzane poprzez system kanalizacji deszczowej za pośrednictwem wpustów deszczowych i odwodnienia liniowego z terenu utwardzonego, poprzez przepompownie do wód Zatoki Wrzosowskiej. Wody opadowe przed odprowadzeniem zostaną podczyszczone w separatorze substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem. Alternatywnie wody opadowe i roztopowe będą odprowadzane poprzez wiele rozproszonych układów odwodnieniowych nawierzchni dróg i chodników tj. poprzez instalacje (składające się ze skrzynek rozsączających) rozsączające wody opadowe i roztopowe w gruncie przyległym. Z uwagi na powyższe uszczegółowiono również możliwe sposoby odprowadzania wód opadowych i roztopowych z budynku parkingu (segment P) w związku z czym wody opadowe lub roztopowe zostaną odprowadzone do ziemi przez układ rozsączający po uprzednim oczyszczeniu w separatorze piasku zintegrowanym z piaskownikiem lub do szczelnych zbiorników lub do wód Jeziora Wrzosowskiego poprzez kanalizację deszczową i separator substancji ropopochodnych zintegrowany z osadnikiem piasku. W związku z możliwym odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych do wód Zatoki Wrzosowskiej planuje się wykonanie 2 bądź 3 sztuk wylotów kanałów odprowadzających, które zostaną zlokalizowane na brzegu w skarpie brzegowej. W miejscu usytuowania wylotu zaprojektowane zostanie umocnienie brzegu materacami siatkowo-kamiennymi (gabiony), opartego na palisadzie z pali.

Ponadto uwzględniając projektowane rozwiązania techniczne tj. odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do wód Zatoki Wrzosowskiej, w przedłożonej dokumentacji wskazano, iż wylot brzegowy zostanie poprzedzony studnią rozprężną do wyhamowania prędkości strumienia pompowanej wody oraz krótkim kanałem grawitacyjnym, na którym dodatkowo zabudowana zostanie studnia kontrolna do poboru próbek w celu zbadania jakości oczyszczonych wód opadowych przed wprowadzeniem ich do odbiornika. Mając na względzie ograniczone możliwości techniczne rozwiązań projektowych w odniesieniu do gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, inwestor nie wyklucza możliwości jednoczesnego zastosowania i funkcjonowania różnych sposobów odprowadzania wód opadowych i roztopowych z dachów oraz terenów utwardzonych.

Wnioskodawca wskazał również, iż w ramach niniejszego przedsięwzięcia nowymi elementami infrastruktury będą pawilony, zbiorniki na wodę oraz zbiorniki na wody opadowe. Zbiorniki na wodę zostaną posadowione na wewnątrzsiedlowej sieci wodociągowej w celu zapewnienia wymaganego ciśnienia wody we wszystkich nowych budynkach. Z kolei szczelne zbiorniki na wody opadowe stanowią jedną z alternatyw odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji. Zgromadzone wody zostaną wykorzystane jako tzw. woda szara bądź do pielęgnacji terenów zielonych. Zbiorniki na wodę będą stanowić infrastrukturę naziemną, z ewentualnym zagłębieniem ich do 1 m poniżej poziomu projektowanego terenu. Z kolei zbiorniki na wody opadowe będą stanowić infrastrukturę podziemną, przy czym maksymalna głębokość wykopów wyniesie do 1, 5 m p.p.t. Uszczegółowienie zakresu przedsięwzięcia ma na celu wyeliminowanie wątpliwości organów odpowiedzialnych za wydawanie zezwoleń bądź decyzji następczych.

W zakresie lokalizacji przedsięwzięcia nie następują istotne zmiany. Zgodnie z decyzją Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Nr 3/2021 o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 1 kwietnia 2021 roku, znak: WONS-OŚ.420.71.2029.AW.26 planowane przedsięwzięcie będzie zlokalizowane działkach o numerach ewidencyjnych: 534/13, 534/14, 534/15, 534/16, 534/17, 534/18, 534/19, 534/20, 534/21, 534/22, 534/2, 64/29, 64/43, 64/42, 605/1 oraz na działce nr 870/9 obręb Dziwnów. Należy jednak zaznaczyć, iż w związku z postępowaniem Urzędu Morskiego w Szczecinie działka nr 605/1 w graniach, której pierwotnie zlokalizowano przedsięwzięcie uległa podziałowi na działki nr: 605/13, 605/8, 605/7, 605/9 oraz 605/10. W związku z powyższym przedmiotowa inwestycja zostanie zlokalizowana na działkach o numerach ewidencyjnych: 534/13, 534/14, 534/15, 534/16, 534/17, 534/18, 534/19, 534/20, 534/21, 534/22,

534/2, 64/29, 64/43, 64/42, 605/13, 605/8, 605/7, 605/9, 870/1, 409 oraz na działce nr 870/9 obręb Dziwnów.

W odniesieniu do projektowanych zmian zostaną one zlokalizowane w granicach działek o numerach ewidencyjnych: 534/13, 534/14, 534/15, 534/16, 534/17, 534/18, 534/19, 534/20, 534/21, 534/22, 870/9, 870/1 oraz 409 obręb Dziwnów. Należy zaznaczyć, iż działka o numerze ewidencyjnym 409 nie była ujęta w uprzednio wydanej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, jednak stanowi element zaprojektowanych zmian, z uwagi na możliwe ewentualne włączenie drogowe z tej działki, poprowadzenie dodatkowej infrastruktury sieciowej np. kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci wodociągowej, sieci energetycznej na potrzeby planowanego przedsięwzięcia czy też wprowadzenie małej architektury, chodników. Należy również nadmienić, iż działka nr 409 zlokalizowana jest na gruntach sklasyfikowanych jako droga (dr) i stanowi drogę wojewódzką, w ciągu ul. Wybrzeże Kościuszkowskie w Dziwnowie. Nadmienia się, iż projektowane modyfikacje nie wpłyną na układ budynków, ich liczbę oraz położenie, a także na powierzchnię zabudowy. Zgodnie z przedłożoną dokumentacją, działki inwestycyjne nie stanowią nowego obszaru. W dalszym ciągu dla terenu zaktualizowanego przedsięwzięcia nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W decyzji Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Nr 3/2021 o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 1 kwietnia 2021 roku, znak: WONS-OŚ.420.71.2029.AW.26, wydanej dla przedsięwzięcia pn. „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych, kompleksu mieszkalno-handlowo-usługowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą – techniczną i turystyczną w Dziwnowie, przy ul. Wybrzeże Kościuszkowskie”, zmienionej decyzją Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 13 sierpnia 2021 roku, znak: WONS-OŚ.420.71.2019.AW.36, tut. organ przeanalizował wpływ przedsięwzięcia na wszystkie elementy środowiska. W niniejszym postępowaniu dokonano natomiast oceny wpływu wprowadzonych zmian w zakresie przedsięwzięcia na poszczególne elementy środowiska i odniesiono się wyłącznie do tych, względem których zmiany mogą spowodować zmianę wcześniej stwierdzonego oddziaływania.

Na skutek rozszerzenia zakresu przedsięwzięcia zwiększy się emisja zanieczyszczeń do atmosfery, oddziaływanie akustyczne, a także oddziaływanie na środowisko gruntowo-wodne na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji. Wynika to ze zwiększenia ilości emitorów, pojazdów oraz sprzętu i maszyn budowlanych wykorzystywanych na potrzeby inwestycji, a także ze zwiększenia ingerencji w środowisko gruntowo-wodne.

W fazie realizacji inwestycji prowadzone będą typowe prace budowlane. Prace w obrębie obiektów budowlanych będą polegać m.in. na przygotowaniu podłoża gruntowego pod wykonanie fundamentów, wykonaniu fundamentów, wykonaniu kondygnacji podziemnej czy wykonaniu niezbędnych sieci, przyłączy. Realizacja planowanego przedsięwzięcia wymaga podniesienia rzędnej terenu do poziomu minimum 1,7 m n.p.m. Wokół budynków usytuowanych w segmencie M/U1 i M/U3 wykonane zostaną wewnętrzne drogi dojazdowe, parkingi naziemne, zieleń niska i wysoka oraz elementy małej architektury m.in. plac zabaw, plac rekreacji, ścieżki sportowe, ławki, kameralny plac, dojścia do pomostów. Obowiązkiem inwestora oraz wykonawcy prac budowlanych jest minimalizowanie oddziaływania realizowanej inwestycji, w tym m. in. przestrzeganie warunków decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach określonych w celu ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich.

Na etapie realizacji planowanego przedsięwzięcia źródłem hałasu będą roboty ziemne, prace konstrukcyjne, dowóz materiałów i urządzeń, a także praca urządzeń i maszyn wykorzystywanych podczas prowadzenia prac. Całe przedsięwzięcie wraz z projektowanymi zmianami zostanie zrealizowane w siedmiu etapach, co ograniczy uciążliwości związane z emisją hałasu na etapie jego realizacji. Ponadto zgodnie z zapisami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wpływ prac związanych z realizacją przedsięwzięcia na emisję hałasu do środowiska zostanie zminimalizowany poprzez realizację warunków określonych w pkt A.II ppkt 1 lit. a-c decyzji Regionalnego Dyrektora

Ochrony Środowiska w Szczecinie Nr 3/2021 o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 1 kwietnia 2021 roku, znak: WONS-OŚ.420.71.2029.AW.26.

W związku z projektowanymi zmianami zwiększy się liczba emitorów hałasu tj. pomp ciepła, wentylatorów oraz klimatyzatorów na etapie eksploatacji przedsięwzięcia. Na potrzeby projektowanych zmian przeprowadzono analizę w zakresie emisji hałasu z terenu przedsięwzięcia, uwzględniając emisję hałasu związaną z realizacją projektowanych zmian, jak również emisję z pozostałych źródeł, które będą eksploatowane na jego terenie i zostały ujęte w uprzednio wydanej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Źródłem emisji hałasu na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia będzie ruch środków transportu oraz funkcjonowanie urządzeń (pomp ciepła, wentylatorów, klimatyzatorów, agregatów wody lodowej). Na dachach budynków w segmencie M/U1 planuje się łącznie 6 central wentylacyjnych, z kolei na dachu budynku hotelowego planuje się zespół wentylatorów oddymiających. Agregaty wody lodowej zlokalizowane zostaną na dachach w budynku hotelowym i z lokalami usługowymi (Segment M/U1). Ponadto inwestor planuje na dachach budynków z lokalami mieszkalnymi/usługowymi zamontowanie pomp ciepła. Stanowią one jeden z wariantów zabezpieczenia planowanego przedsięwzięcia w ciepło, a do każdego mieszkania/lokalu zostanie przyporządkowana jedna jednostka typu multisplit. Dodatkowym źródłem emisji hałasu będą agregaty prądotwórcze. Planuje się budowę dwóch agregatów prądotwórczych, w przyziemiu budynku lub jako wolnostojące o łącznej mocy 700 kW stanowiących zabezpieczenie planowanego przedsięwzięcia na wypadek sytuacji awaryjnych oraz służących zasilaniu awaryjnemu dla systemów oddymiających i pożarowych w garażu w budynku hotelowym i z lokalami usługowymi (Segment M/U1). Z przedłożonych obliczeń wynika, że dla etapu eksploatacji inwestycji po jej zrealizowaniu poziom hałasu na najbliższych terenach chronionych akustycznie tj. segmentu M/U2 będącego w realizacji, wyniesie ok. 55 dB w porze dziennej oraz ok. 45 dB w porze nocy, a więc poziom dźwięku nie przekroczy poziomu określonego w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112). Niemniej jednak z uwagi na skalę przedsięwzięcia, utworzenie nowego terenu chronionego akustycznie, jak również fakt, iż są to prognozy oszacowane na podstawie programu komputerowego i prognozowane poziomy generowanych emisji hałasu odpowiadają granicom poziomów dopuszczalnych, w celu oszacowania rzeczywistej emisji hałasu należy wykonać pomiary kontrolne. Pomiary kontrolne należy wykonać zarówno po zakończeniu każdego z etapów, jak również po zrealizowaniu całego przedsięwzięcia, w najbardziej niekorzystnych warunkach tj. przy jednoczesnej pracy większości urządzeń oraz w najbardziej obciążonym ruchem okresie tj. sezonie turystycznym. Sprawozdanie z wykonanych pomiarów kontrolnych należy przedłożyć Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Wojewódzkiemu Inspektoratowi Ochrony Środowiska w Szczecinie, w terminie 1 miesiąca od ich wykonania. W przypadku stwierdzenia przekroczenia wielkości dopuszczalnych poziomów hałasu należy zastosować odpowiednie działania minimalizujące np. w formie ekranowania urządzeń emitujących hałas znajdujących się na dachach budynków lub inne. Nałożony na inwestora w niniejszej decyzji w pkt. A.IV pkt 6 obowiązek przeprowadzenia pomiarów kontrolnych w zakresie oddziaływania akustycznego pozwoli skontrolować zgodność prognoz z faktycznym wpływem inwestycji na klimat akustyczny.

W przedłożonej dokumentacji przeanalizowano także wpływ etapu realizacji oraz eksploatacji projektowanych zmian na zanieczyszczenie powietrza atmosferycznego. Obliczenia komputerowe wykonano w programie Operat FB w wersji 9.0.3.0. z wykorzystaniem modułu SAMOCHODY v. Corinair. Analizie poddano emisję tlenku węgla, tlenków azotu, pyłu zawieszonego PM_{2,5} i PM₁₀, amoniaku, dwutlenku siarki, ołowiu, węglowodorów alifatycznych i aromatycznych oraz benzenu. W odniesieniu do fazy realizacji, źródłem emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych będzie ruch środków transportu. Z kolei na etapie eksploatacji głównym źródłem tych emisji będzie ruch środków transportu, a także wentylacja parkingów, zarówno objętego projektowanymi zmianami jak i ujętego w uprzednio wydanej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Z przeprowadzonej analizy dla etapu realizacji, jak i etapu eksploatacji wynika, że analizowane przedsięwzięcie nie spowoduje

przekroczeń wartości odniesienia stężeń jednogodzinnych dla emitowanych zanieczyszczeń gazowych i pyłowych.

W odniesieniu do gospodarowania odpadami wygenerowanymi na etapie realizacji oraz eksploatacji należy stosować się do warunków określonych w pkt A.II ppkt 3 lit. a) oraz b).

W uprzednio wydanej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach tut. organ przeanalizował wpływ przedsięwzięcia na środowisko gruntowo-wodne. Jak wynika z przedłożonej dokumentacji oraz pisma Dyrektora Zarządu Zlewni w Gryficach Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, zaktualizowano Plany Gospodarowania Wodami w odniesieniu do decyzji Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Nr 3/2021 o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 1 kwietnia 2021 roku, znak: WONS-OŚ.420.71.2029.AW.26. Aktualnie działki inwestycyjne zlokalizowane są w granicach zlewni jednolitych części wód przejściowych TW60001WB3 Zalew Kamieński oraz w zlewni jednolitych części wód podziemnych GW60006. Jednolite części wód przejściowych TW60001WB3 Zalew Kamieński to naturalna część wód charakteryzująca się złym stanem ogólnym, którą określono jako zagrożoną ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Celem środowiskowym jest umiarkowany stan ekologiczny (złagodzone wskaźniki): [chlorofil, ESMIz, Indeks B, Indeks SI]; pozostałe wskaźniki – II klasa jakości); zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny na cieku istotnym dla jesiotra; zapewnienie drożności cieku dla migracji zwierząt wodnych o znaczeniu gospodarczym na całej długości JCWP (troć wędrowna) oraz dobry stan chemiczny. Z kolei jednolita część wód podziemnych GW60006 charakteryzuje się dobrym stanem chemicznym i ilościowym i nie jest ona zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych, określonych jako utrzymanie dobrego stanu chemicznego i dobrego stanu ilościowego wód tej JCWPd.

W ramach przeprowadzonego postępowania administracyjnego tut. organ wystąpił do Dyrektora Zarządu Zlewni w Gryficach Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z wnioskiem o wydanie uzgodnienia warunków realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia. W związku z powyższym ww. organ pismem z dnia 14 sierpnia 2024 r., znak: SG.ZZŚ.4900.5.2024.AZ uzgodnił warunki realizacji przedsięwzięcia dokonując oceny wpływu przedsięwzięcia na środowisko gruntowo-wodne. Jednocześnie w przedmiotowym piśmie wskazano:

- 1) niniejsze postanowienie nie obejmuje swoim zakresem segmentu M/U2 (etap w realizacji);
- 2) inwestycję w fazie realizacji należy prowadzić w sposób wykluczający pogorszenie stanu wód, przy zastosowaniu środków, procedur i technologii zapobiegającym rozprzestrzenianiu się i likwidującym ewentualne zanieczyszczenia pozostałe w trakcie jej realizacji;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie jednej kondygnacji podziemnej (garażu) dla segmentu M/U1 przy spełnieniu warunku podniesienia rzędnej terenu dla planowanego przedsięwzięcia do poziomu 1,7 m n.p.m., jeśli liczba miejsc postojowych zewnętrznych planowanych w ramach planowanego przedsięwzięcia okaże się niewystarczająca;
- 4) w przypadku konieczności budowy kondygnacji -1 w segmencie M/U1 należy monitorować poziom zwierciadła swobodnego wód gruntowych w warstwie wodonośnej za pomocą piezometrów;
- 5) na etapie realizacji części podziemnej dla segmentu M/U1 należy wykonać tymczasową obudowę wykopu w postaci stalowej ścianki szczelnej sięgającej poniżej stropu słabo przepuszczalnych lodowcowych gruntów spoistych, a tym samym również warstwy gruntów organicznych, ograniczając oddziaływanie odwodnień na tereny sąsiednie, ze szczególnym uwzględnieniem wód Zatoki Wrzosowej;
- 6) garaż podziemny dla budynku M/U1 wykonać w technologii tzw. „białej wanny”. Powierzchnia garażu podziemnego na poziomie -1 wyniesie max. 2400 m²;
- 7) w ramach realizacji segmentu M/U1 oraz zbiorników na wodę opadową przewiduje się wykonanie odwodnień. Wodę gromadzącą się w wykopie należy odpompować i odprowadzić poza obszar oddziaływania na teren prowadzenia robót oraz ograniczyć wpływ ww. prac do terenu działki inwestycyjnej, nie powodując zalewania terenów sąsiednich;

- 8) prace odwodnieniowe przy wykorzystaniu igłofiltrów należy przeprowadzić po wykonaniu opinii przez hydrogeologa przedstawiającej sposób i harmonogram prac. Prace odwodnieniowe prowadzić pod nadzorem hydrogeologicznym. Na bieżąco należy prowadzić dzienniki pompowania i notować ilości zrzucanej wody oraz stany w piezometrach;
- 9) odwodnienie przy zastosowaniu igłofiltrów należy przeprowadzać w okresie bezdeszczowym (suchym), kiedy zwierciadło wody gruntowej znajduje się na najniższym poziomie. Po wykonaniu robót ziemnych i kondygnacji garażowej wraz ze stropem, należy usunąć igłofiltry;
- 10) wszelkie prace ziemne należy prowadzić pod stałym nadzorem geotechnicznym;
- 11) zasięg oddziaływania urządzeń odwadniających nie może wykraczać poza granice terenu, którego wnioskodawca jest właścicielem, ze szczególnym uwzględnieniem wód Zatoki Wrzosowskiej;
- 12) po wykonaniu podniesienia terenu do rzędnej ok. 1,7 m n.p.m. należy wykonać badanie gruntowe, określające warunki hydrogeologiczne na działkach inwestycyjnych. W dokumencie należy przedstawić analizę możliwości posadowienia skrzynek/tuneli rozsączających na przedmiotowym terenie. Dokument określający warunki hydrogeologiczne należy przedłożyć wraz z wnioskiem o pozwolenie wodnoprawne (w przypadku gdy będzie konieczne jego uzyskanie);
- 13) podtrzymuje się warunek określony w decyzji Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie znak: WONS-OŚ.420.71.2019.AW.26 z dnia 1 kwietnia 2021 r. dotyczący odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów poprzez system kanalizacji deszczowej do zbiorników rozsączających;
- 14) w przypadku odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów budynków mieszkalnych i usługowych dopuszcza się (w przypadku niekorzystnych warunków gruntowych) wykonanie szczelnego zbiornika na wody opadowe i wykorzystywanie jej jako wody „szarej” oraz do utrzymania terenów zielonych. Docelowo (po wykonaniu poszczególnych etapów inwestycji) planowane jest wykonanie przelewu awaryjnego z przerzutem nadmiaru wód do Zatoki Wrzosowskiej;
- 15) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez skrzynki rozsączające (w przypadku ich realizacji) musi być prowadzone w taki sposób aby nie stworzyć zagrożeń dla zabudowy i zasobów wód podziemnych;
- 16) podtrzymuje warunek określony w decyzji Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie znak: WONS-OŚ.420.71.2019.AW.26 z dnia 1 kwietnia 2021 r. dotyczący odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z dróg poprzez system kanalizacji deszczowej za pośrednictwem wpustów deszczowych i odwodnienia liniowego z terenu utwardzonego. Wody po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych ze zintegrowanym osadnikiem, poprzez przepompownie odprowadzać do Zatoki Wrzosowskiej;
- 17) alternatywnie wody opadowe i roztopowe odprowadzać poprzez zastosowanie wielu rozproszonych układów odwodnieniowych nawierzchni dróg i chodników poprzez budowę instalacji rozsączających wody opadowe (roztopowe) w gruncie przyległym złożone ze skrzynek (tuneli) rozsączających wykonanych z tworzywa sztucznego;
- 18) w przypadku odprowadzenia wód opadowych z budynku parkingu (segment P) z trzech rozwiązań przedstawionych w dokumentacji, należy dokonać wyboru jednego, ostatecznego rozwiązania. Dokonując wyboru należy uwzględnić warunki gruntowe po podniesieniu rzędnej poziomu terenu do rzędnej ok. 1,7 m n.p.m.;
- 19) niezależnie od wybranego sposobu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni dróg, chodników, zewnętrznych miejsc parkingowych i budynku parkingu (segment P), wody opadowe i roztopowe przed ich wprowadzeniem do wód lub do ziemi, należy podczyszczać w separatorze substancji ropopochodnych z osadnikiem;
- 20) wszystkie planowane naziemne miejsca parkingowe należy wykonać jako szczelne (należy wykluczyć geokratę);

- 21) w przypadku realizacji zbiornika/zbiorników na wody opadowe wielkość ich należy zaprojektować tak, aby ich pojemność była wystarczająca by zagospodarować wody opadowe i roztopowe, nawet w okresach niekorzystnych (np. nawałnych deszczy). Należy zaprojektować zbiorniki z dużym marginesem bezpieczeństwa, jako szczelne;
- 22) w ramach planowanego przedsięwzięcia nie planuje się prowadzenia usług gastronomicznych;
- 23) niezbędne prace porządkowe terenu i budowlane prowadzić zgodnie z zasadami sztuki budowlanej w sposób minimalizujący zagrożenia dla okolicznego środowiska.

Należy również nadmienić, iż w uzasadnieniu wskazano, że uzgodnienie warunków realizacji przedsięwzięcia nie powoduje automatycznie konieczności wydania pozytywnych decyzji w zakresie analizowanego obszaru, ponieważ ochrona przed powodzią nie jest przedmiotem analizy w przedmiotowej sprawie. W podsumowaniu wskazano, iż przedmiotowa inwestycja zarówno w fazie budowy, eksploatacji jak i likwidacji nie wpłynie negatywnie na stan jednolitych części wód (podziemnej i powierzchniowej), a co za tym idzie nie przewiduje się również wpływu na osiągnięcie celów środowiskowych określonych zgodnie z aktualnie obowiązującym Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Ody (Dz. U. z 2023 r., poz. 335). Jednocześnie wskazano, iż na podstawie analizy załączonych do wniosku dokumentów, w tym raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, określono oddziaływania i potencjalne zagrożenia środowiska, związane z realizacją i eksploatacją przedsięwzięcia. W oparciu o informacje zawarte w przedmiotowych dokumentach zostały zdefiniowane warunki realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia zapewniające ochronę środowiska. W związku z powyższym stwierdzono, iż planowane przedsięwzięcie nie spowoduje naruszenia obowiązujących norm ochrony środowiska oraz nie pogorszy istniejącego stanu środowiska, pod warunkiem zachowania parametrów technicznych i technologicznych, dla których przeprowadzono analizę w załączonym do wniosku raporcie, spełniając zalecenia określone w raporcie oraz dodatkowe warunki realizacji przedsięwzięcia. Mając na względzie powyższe tutejszy organ uwzględnił wyłącznie te zapisy, które istotnie są warunkami, nie zostały uwzględnione w uprzednio wydanej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz nie stanowią warunków organizacyjno-porządkowych i nie wynikają z przepisów prawa, w tym ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.). Wobec powyższego warunki wskazane w punkcie 1), 2), 11), 22) oraz 23) uzgodnienia nie zostały uwzględnione.

Kwestie dotyczące wpływu planowanej inwestycji na wody powierzchniowe (morskie wody wewnętrzne) zostały przeanalizowane przez Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie, który pismem z dnia 23 maja 2024 r., znak: WŚ.52011.4.24.AZ(8) uzgodnił realizację przedmiotowego przedsięwzięcia. W przedmiotowym piśmie podtrzymano warunki określone w postanowieniu Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie z dnia 28 grudnia 2020 r., znak: OW.52010.1.20.AZ(18). Ponadto wskazano również dodatkowe kwestie wymagające uwzględnienia w nowym zakresie przedsięwzięcia tj.:

- 1) wody opadowe lub roztopowe zbierane z powierzchni dróg i parkingów, za pośrednictwem otwartego lub zamkniętego systemu sieci kanalizacji deszczowej, przed ich wprowadzeniem do wód lub do ziemi, muszą być podczyszczane w osadniku lub w separatorze węglowodorów ropopochodnych,
- 2) naziemne miejsca parkingowe powinny posiadać powierzchnię szczelną zabezpieczającą grunt przed przedostaniem się do niego zanieczyszczeń, a w szczególności węglowodorów ropopochodnych oraz pozwalające na efektywne ich usunięcie (co wyklucza użycie na nich geokraty).

Jednocześnie zaznaczono, iż w przypadku budowy wylotów kanalizacji deszczowej na obszarze morskich wód wewnętrznych, inwestor powinien uzyskać pozwolenie na wznoszenie i wykorzystywanie sztucznych wysp, konstrukcji i urządzeń w polskich obszarach morskich, o których mowa w art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1125). W podsumowaniu przeprowadzonej przez Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie analizie wskazano, że przy spełnieniu określonych warunków, w tym pod warunkiem zachowania założeń parametrów technicznych i technologicznych,

dla których przeprowadzono analizę, przedsięwzięcie nie będzie negatywnie oddziaływać na środowisko ekosystemu wodnego, w tym realizacja przedsięwzięcia nie spowoduje także naruszenia wymagań ochrony środowiska zawartych w przepisach. Mając powyższe na uwadze, w przedmiotowej zmianie decyzji zostały uwzględnione wszystkie warunki wskazane przez powyższy organ nie ujęte w pierwotnej decyzji.

W uprzednio wydanej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przeanalizowano również oddziaływanie inwestycji na środowisko przyrodnicze oraz określono odpowiednie warunki realizacji przedsięwzięcia, niezbędne do zastosowania w celu zminimalizowania negatywnego wpływu inwestycji. Obszar inwestycji oraz jego sąsiedztwo zostały objęte inwentaryzacją przyrodniczą, z której wynika, iż stwierdzone na przestrzeni lat siedliska ulegały zmianom, głównie ze względu na dominujące w centralnej części zbiorowiska ruderalne, które szybko opanowują sąsiednie tereny. Ponadto działka inwestycyjna została częściowo przekształcona, w związku z pracami przygotowawczymi do planowanej i trwającej budowy (etap I). Podczas badań terenowych w obrębie planowanej inwestycji odnotowano występowanie stanowisk roślin z gatunku objętego ochroną – turzyca piaszkowa *Carex arenaria*, kocanki piaskowe *Helichrysum arenarium*, rokitnik zwyczajny *Hippophae Rhamnoides* oraz turówka wonna *Hierochloë odorata*. Jak wynika z przedłożonej dokumentacji ich powierzchnia oraz stan zdrowotny pozostały bez zmian. Realizacja projektowanych zmian nie będzie wiązała się z koniecznością wycinki dodatkowej ilości drzew i krzewów, niż te ujęte w decyzji Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Nr 3/2021 o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 1 kwietnia 2021 roku, znak: WONS-OŚ.420.71.2029.AW.26.

W odniesieniu do zwierząt, inwentaryzacja przyrodnicza wykazała obecność pojedynczych osobników dzika *Sus scrofa* oraz sporadycznie przemieszczające się sarny *Capreolus capreolus*. W latach 2022-2023 stwierdzono występowanie 28 taksonów ornitofauny, z czego 11 gatunków przystępowało do lęgów, 8 gatunków zakwalifikowano do gatunków żerujących a 9 gatunków jako przelatujących. Inwentaryzacją przyrodniczą objęto również ichtiofaunę i makrobentos. W okresie badań odłowiono 124 osobniki ryb należące do 12 gatunków. Stwierdzono gatunki powszechnie występujące, przy czym najwięcej złowiono płoci. Nie odnotowano występowania gatunków chronionych. W odniesieniu do wszystkich stwierdzonych gatunków chronionych podczas prowadzenia prac należy przestrzegać zapisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.). Zgodnie z zapisami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wpływ prac związanych z realizacją przedsięwzięcia na środowisko przyrodnicze zostanie zminimalizowany poprzez realizację warunków określonych w pkt A.II ppkt 5 lit. a-f, pkt A.III ppkt 2 decyzji Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie Nr 3/2021 o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 1 kwietnia 2021 roku, znak: WONS-OŚ.420.71.2029.AW.26. Mając powyższe na uwadze oraz zakres projektowanych zmian, nie przewiduje się znacząco negatywnego wpływu na środowisko przyrodnicze.

Na potrzeby projektowanych zmian wykonano analizę krajobrazową, która wykazała brak istotnych różnic w zasięgu widoczności w odniesieniu do pierwotnej wysokości projektowanych budynków. Ponadto w granicach analizowanego terenu nie występują szczególne walory krajobrazowe, obszar położony jest poza granicami obszarów chronionego krajobrazu i parków krajobrazowych. Wobec powyższego, realizacja dodatkowego zakresu przedsięwzięcia nie będzie powodować znaczącego wpływu na istniejący krajobraz.

W związku z realizacją inwestycji częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią przewiduje się m.in. podniesienie wysokości terenu, w celu jego wyrównania, co dodatkowo przyczyni się do zmniejszenia możliwości wystąpienia zagrożenia powodziowego na terenie docelowego osiedla mieszkaniowego; zastosowanie zapór przeciwpowodziowych w drzwiach wejściowych, garażowych oraz oknach; zabezpieczenie ujść kanalizacyjnych w obrębie działek inwestycyjnych; wprowadzenie systemu ostrzeżeń dla mieszkańców zagrożonych terenów; stałe monitorowanie stanu wód. Projekt budowlany będzie uwzględniał możliwość wystąpienia dużych opadów deszczu i zostanie zaprojektowana m.in. odpowiednia wysokość posadzki, osłony elementów wrażliwych na działanie deszczu i otworów w obudowie budynku, w ścianach mieszkań przewidziane

są izolacje przeciwwilgociowe pionowe podciągnięte do wysokości parapetów. Dodatkowo zamontowane zostaną rynny o zwiększonej przepustowości.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono dotrzymanie obowiązujących standardów dla poszczególnych elementów środowiska, jednocześnie stwierdzając brak możliwości wystąpienia oddziaływań w kontekście transgranicznym.

Analizę oddziaływania zaktualizowanego przedsięwzięcia na zdrowie i życie ludzi przeprowadził Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Kamieniu Pomorskim wydając opinię, w której zaopiniował pozytywnie realizację przedmiotowej inwestycji, wskazując, iż inwestycja przy spełnieniu zaleceń zawartych w raporcie oraz przy zachowaniu i przestrzeganiu wszystkich wymaganych norm prawnych w czasie budowy i eksploatacji przedsięwzięcia będzie spełniała wymogi wynikające z przepisów ochrony środowiska w zakresie ochrony zdrowia i życia i ludzi.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, za pośrednictwem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji. Zgodnie z art. 127 Kpa, w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania, strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Wnioskodawca dokonał opłaty skarbowej za wydanie niniejszej decyzji w kwocie 10 zł zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111).

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska
w Szczecinie
Sylwia Jurzyk-Nordlów
/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

Otrzymują:

1. Pani Elżbieta Dusza-Zwolińska, ul. Słoneczna 45A, 72-123 Czarna Łąka – list polecony za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
2. Pozostałe strony postępowania zawiadamiane w trybie art. 49 K.p.a. w związku z art. 74 ust. 3 ustawy ooś.

Do wiadomości:

1. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Kamieniu Pomorskim, ul. Wolińska 7b , 72-400 Kamień Pomorski.
2. Dyrektor Urzędu Morskiego w Szczecinie, Pl. Stefana Batorego 4, 70-207 Szczecin.
3. Dyrektor Zarządu Zlewni w Gryficach Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, ul. Niekładzka 9, 72-300 Gryfice